

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii**

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII,
PARCELELE 441877, 441878 SI 452327

- **Amplasament:**

Terenul studiat se gaseste pozitionat in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord a acesteia pe strada Ion Ionescu de la Brad nr, 1, judetul Timis, si este identificat prin:

| | | |
|--------------|-----------------|---------------------|
| ○ CF 441877, | nr. cad. 441877 | S teren = 1.000 mp; |
| ○ CF 441878, | nr. cad. 441878 | S teren = 2.000 mp; |
| ○ CF 452327, | nr. cad 452327 | S teren = 6.391 mp. |
| Total | | 9.391 mp |

Terenul este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu exista constructii.

- **Beneficiari:**

Beneficiarii documentatiei P.U.Z. sunt:

- VOISIAN Mircea Catalin;
- VOISIAN Adela Mihaela;
- CRACIUN Dana Carleta.

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism, rețele electrice și edilitare, precum și documentatia de mediu și sanatate publica.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare subproiectantii și colaboratorii sunt:

- DRUM PROIECTCONSULT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- PRO-WASSER-AT S.R.L. Timișoara.– consultant gospodaria apelor.

- **Data elaborarii**

August 2023.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII PARCELELE 441877, 441878 SI 452327, compus din locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara;
- este definit partial ca zona circulatie rutiera si constructii aferente si partial ca zona pentru locuinte si functiuni complementare
- este adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu), zonei de locuire colectiva in ansambluri (URT- Lc_A), zonei de institutii publice si interes public constituite in ansambluri independente (UTR - Is_A) si zonei pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM).

Zona studiata se afla la:

- 2500 m de zona centrala a localitatii;
- adiacent strazilor Ion Ionescu de la Brad si Constantin Iotzu;
- adiacent zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu), zonei de locuire colectiva in ansambluri (URT- Lc_A) ; zonei de institutii publice si interes public constituite in ansambluri independente (UTR - Is_A) si zonei pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM).

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la NE - locuinte individuale;
- la SV – strada I.I. de la Brad;
- la est - locuinte colective;
- la vest - strada Constantin Iotzu.

Zona studiata este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 partial ca zona pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM) si partial ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiat se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale respectiv zonei de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Terenul este accesibil prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la strada Ion Ionescu de la Brad si strada Constantin Iotzu.

Aceaste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaze naturale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica propusa.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Ion Ionescu de la Brad si Constantin Iotzu si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

Ca urmare a dezvoltarii localitatii Timisoara prin dezvoltarea unei zone mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter si partial o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban, se impune crearea unor retele rutiere care sa asigure circulatia auto pe terenul studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent, pe terenul studiat nu exista constructii dar se poate constata că în zonele de vecinatate există fond construit:

Pe strada Ion Ionescu de la Brad in partea de sud exista ansambluri de locuinte colective in regim P+4E si ansambluri de institutii publice si dotari in regim P si P+1E iar in partea de nord sunt locuinte colective in regim P+6E+2Ph (PUZ ANL), cladiri pentru servicii (Hotel Adriatico, Restaurant Dante) respectiv locuinte colective in regim P+1E si P+1E+M. Starea constructiilor este in general medie.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este echipat edilitar corespunzator, fiind asigurat cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifica reglementarile in zona studiata rezulta oportunitatea interventiilor de a include zona studiata in circuitul zonelor mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 partial ca zona pentru restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter (UTR - RiM) si partial ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pe terenul studiat vor fi prevazute noi cai de comunicatie rutiera cu profile corespunzatoare care sa asigure accesul in zona, astfel

- Marirea profilului strazii Constantin Iotzu de la 5 si 9 m la 16 m;
- Preveredea drumurilor noi cu profile de 16 m.

Parcelele rezultate vor fi prevazute cu locuri de parcare pentru gararea sau parcare autovehiculelor, dimensionate in conformitate cu functiunea acestora, respectand legislatia in vigoare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonele funcționale propuse pe terenul studiat sunt:

- **locuinte colective si servicii: 0,5993 ha (63,82%);**
 - **locuinte cu maxim 4 unitati locative: 0,1150 ha (12,24%)**
 - **drumuri, alei si parcaje: 0,2248 ha (23,94%).**
- Suprafata totala: 0,9391 (100%).**

Procent de ocupare a terenului (POT)

- maxim 40% pentru locuinte colective si servicii;
- maxim 35% pentru locuinte cu maxim 4 unitati locative;

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- maxim 2,50 pentru locuinte colective si servicii;
- maxim 1,05 pentru locuinte cu maxim 4 unitati locative;

Regim de inaltime:

- maxim S+P+4E+1Er pentru locuinte colective si servicii;
- H maxim = 22,0 m pentru locuinte colective si servicii;
- maxim P+1E+1M/Er pentru zona locuinte cu maxim 4 unitati locative;
- H maxim = 12,0 m pentru locuinte cu maxim 4 unitati locative;

Suprafata teren: 9.391 mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE

- **Alimentare cu apa.**

Asigurarea cu apă potabilă a terenului studiat se face din rețeaua de apă potabilă ce asigură alimentarea cu apă a localității Timisoara, rețea publică de apă potabila administrată de către AQUATIM Timișoara.

- **Canalizare:**

Ape uzate menajere

Deoarece pe terenul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, rețeaua de canalizare ape uzate menajere propusa pe amplasament se va lega la rețeaua de canalizarea ape uzate menajere a localitatii Timisoara de pe strada Ion Ionescu de la Brad.

Ape pluviale

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale propusa si stocate ulterior într-un bazin de retentie. Apele pluviale de pe drumurile si parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere in rețeaua de canalizare ape pluviale propusa, dupa care vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu deznisipator, inainte de stocarea lor in acelasi bazin de retentie.

Preaplinul apelor meteorice colectate in bazinul de retentie se va deversa in rețeaua de canalizare administrata de AQUATIM S.A.

- **Alimentare cu energie electrica:**

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se va face din rețeaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului, prin montarea unor transformatoare si extinderea rețelei de joasa tensiune pe strazile propuse prin P.U.Z.

- **Telecomunicatii:**

Asigurarea cu telefonizare a investitiei se va face de la unul din furnizorii aflati in zona adiacent zonei studiate.

- **Alimentare cu caldura:**

Sistemul de incalzire propus - centrale termice proprii cu gaze naturale, sau combustibil solid in functie de variantele agreate de catre viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Asigurarea alimentarii cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale a localitatii, aflata in vecinatate.

- **Gospodaria comunala:**

Pe terenul studiat sunt asigurate toate conditiile specifice acestor lucrari.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea si preepurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz;
- Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica (rețele edilitare, parcuri, trotuare, mobilier urban, iluminat stradal, etc) parcela destinata drumului va fi trecuta in domeniul public al U.A.T. dupa dezmembrare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află adiacent zonei de locuinte individuale, zonei de locuințe colective și zonei de institutii publice si interes public, astfel se justifică integrarea zonei mixte de locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter respectiv de locuinte cu regim redus de inaltime, funcțiunile propuse fiind compatibile cu vecinătățile existente.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

Funcțiunile propuse prin PUZ vor avea consecinte pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce la conturarea zonei cu accent pe locuire si servicii, cu impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți a orașului.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Costuri suportate în interiorul PUZ:

- Elaborarea documentației tehnice (întocmire PUZ, studii, avize);
- Dezmembrarea parcelelor conform PUZ;
- Infrastructura rutiera;
- Extindere rețele edilitare;
- Iluminat stradal

Costuri suportate în exteriorul PUZ:

- Extinderea rețelelor edilitare și racordul la rețelele existente;

6.2. COSTURI SUPTATE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Costuri suportate în interiorul PUZ:

- Nu este cazul;

Costuri suportate în exteriorul PUZ:

- Nu este cazul;

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Utilizand logica coroborarii elementelor componente ale vietii urbane si a deducerii implicatiilor lantului decizional, concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele:

- Terenul studiat se dezvolta in directia unor functiuni de interes general prioritare fiind zona mixta de locuinte individuale si locuinte colective cu servicii si spatii comerciale la parter;
- Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- Terenul studiat va fi sistematizat prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;
- Primaria Timisoara va atribui numere pentru parcelele nou create;
- Dupa dezmembrare se vor ceda in domeniul public terenurile propuse circulatiilor.

Intocmit,
arh. ENESCU Manuela

Verificat,
arh. HENȚ Sorin